

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG
NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV
ÜBERBAUUNGSORDNUNG UEO "BAHNHOFMATTE"

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 22. November 2023
Überbauungsvorschriften | Erläuterungen

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BESTEHEND

Art. 12 Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

² Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

³ Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

⁴ In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

⁵ Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

⁷ Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NEU

Art. 12 Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern für Hauptbauten 1 bis 17 sind symmetrisch geneigte Satteldächer vorgeschrieben.

² Die Firstrichtung der Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 14 ist im Überbauungsplan fixiert. Bei den Baufeldern 15 bis 17 kann sie parallel oder rechtwinklig zur Längsseite des Baufelds ausgerichtet werden.

³ Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 40 Grad.

⁴ In den Baufeldern für Nebenbauten sind Flachdächer oder bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer zulässig.

⁵ Sämtliche Satteldächer sind mit naturfarbenen Ziegeln einzudecken.

⁶ Dachvorsprünge sind bei Hauptbauten generell 0.80 m über die jeweiligen Baufelder hinaus zulässig. Bei Nebenbauten sind in den Strassenraum ragende Dachvorsprünge untersagt, an den übrigen Orten sind sie bis maximal 0.30 m Auskragung zulässig.

⁷ Untergeordnete, bewohnte Anbauten mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² können in den Baufeldern für Hauptbauten und Anbauten mit Flachdach erstellt werden. Der optische Charakter der Überbauung muss dabei gewahrt bleiben.

^{7 8} Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zugelassen; Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten sind untersagt. Pro Baufeld dürfen auf einer Dachfläche Lukarnen oder jeweils gleichgrosse Dachflächenfenster bis auf eine Länge von der Hälfte der darunter liegenden Fassadenlänge erstellt werden.

ERLÄUTERUNGEN

Die Überbauungsordnung (UeO) "Bahnhofmatte" wurde im Jahr 2009 genehmigt und löste die damals rechtskräftige UeO von 2005 ab. Seitdem sind verschiedene Ein- und Mehrfamilienhäuser bewilligt und gebaut worden.

Wesentliche Elemente des Gestaltungskonzepts der UeO "Bahnhofmatte" sind die klare Gliederung, die symmetrische Ausrichtung der Baufelder sowie eine sich wiederholende Abfolge von Haupt-, An- und Nebenbauten. Da es sich in der Bahnhofmatte um viele Einzelbauvorhaben mit verschiedenen Bauherrn handelte, konnte dank diesen Vorgaben sowie der restriktiven Praxis der Gemeinde eine einheitliche Überbauung gewährleistet werden.

Mittlerweile ist die Bahnhofmatte beinahe komplett überbaut. Die Anliegen der Bewohnerschaft haben sich gewandelt. Während die klare Gliederung und Symmetrie weiter verfolgt werden, soll es innerhalb der Baufelder mehr Möglichkeiten bei der Wahl der Dachform geben. Dieses Anliegen betrifft allerdings nicht die hauptsächlich in Erscheinung tretenden Bauten, sondern ausschliesslich untergeordnete Anbauten. Auf den Baufeldern für Haupt- und Anbauten sollen künftig Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer erlaubt sein. Hierfür wird dem Art. 12 "Dachgestaltung" zusätzlich der Abs. 7 beigefügt.

Durch diese Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV wird das äussere Erscheinungsbild der Überbauung nicht infrage gestellt. Sie betrifft damit nur die Bewohnenden der Bahnhofmatte. Die Änderung macht eine bessere Ausnutzung bereits bebauter Baufelder möglich und unterstützt somit die Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Landschaft wird nicht beeinträchtigt und es wird kein Kulturland verbaut. Auch ansonsten entspricht die Änderung den übergeordneten Zielen der Gemeinde, der Region, des Kantons und des Bundes.

AUSSCHNITT ÜBERBAUUNGSPLAN

(freier Massstab)



Legende

FESTSETZUNGEN

●●● Perimeter UeO

Baufelder

- Baufelder für Hauptbauten 1-17
- Baufelder für Nebenbauten
- Baufelder für Anbauten
- Zugangsbereiche
- Firstrichtung
- Gewässerabstandslinie

Erschliessung

- Befestigte Fahr- und Spielbereiche mit Terrainkoten
- Öffentlicher Fussweg
- Besucherparkplätze
- Ⓒ Container-Abstellbereich

Aussenraum

- Mauern
- Uferschutzbereich
- Private Gärten
- Grössere gemeinschaftliche Spielfläche
- markanter Einzelbaum
- Gehölzgruppe
- Strassen- und/oder EG-Koten

HINWEISE

- Schleppkurven gemäss VSS (Lastwagen mit Anhänger, L = 18.00 m)
- bereits erstellte Gebäude
- Gefälle in %
- mögliche Parzellierung
- Lage Schnitt A-A mit Ansicht (Erläuterungsbericht)
- ARA Verbandskanal Oberthal-Zäzivil
- ARA Entlastungskanal
- von Hauptbauten freizuhaltender Raum über unterirdischen Leitungen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Publikation im Amtsanzeiger vom | 5. Oktober 2023 |
| Öffentliche Auflage vom | 5. Oktober bis 6. November 2023 |
| Einspracheverhandlungen am | - |
| Erledigte Einsprachen | 0 |
| Unerledigte Einsprachen | 0 |
| Rechtsverwahrungen | 0 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. November 2023

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Urs Hirschi

Beat Howald

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30. November 2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den

Der Gemeindeverwalter:

Beat Howald

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am